

| | |
|--------------------|--|
| Nº de Expediente: | 3262/2022 v relacionados 48224/2022 v L.A.C.M.003/2016 |
| Título del Expte.: | Informe emitido por los Servicios Técnicos para "Concesión Administrativa de Uso Privativo de un Bien de Dominio Público en Régimen de Concurrencia competitiva para la explotación comercial de la instalación municipal situada en Los Cascajos, donde se ubica la Ludoteca, valoración del inmueble, y cálculo del arrendamiento del mismo. |
| Fecha Registro: | 13-10-2022 |

| | |
|-----------------------|---|
| Naturaleza informe: | <input type="checkbox"/> Borrador <input type="checkbox"/> Provisional <input checked="" type="checkbox"/> Definitivo |
| Técnico del informe: | José Díaz Blanco |
| | Arquitecto municipal |
| Fecha de Elaboración: | (ver firma electrónica del documento) |

| | |
|-----------------------|--|
| Referencia catastral: | 0414001DS2001S0001PX |
| Situación: | CL CASCAJOS. T.M.La Aldea de San Nicolás. CP 35470 Las Palmas. |
| Coordenadas UTM: | X: 423.190,88 Y: 3.096.110,44 |

INFORME TÉCNICO DE VALORACIÓN

ANTECEDENTES.

PRIMERO. Ficha del inmueble. Localización.

| | |
|---------------------|--|
| Inmueble: | LUDOTECA |
| Clasificación: | EDIFICACIÓN, CONSTRUCCIONES. |
| Propiedad/ubicación | AYUNTAMIENTO/ZONA DEL BARRIO DE LOS CASCAJOS |
| Lindes: | TODOS, CON LA ZONA DEPORTIVA DE LOS CASCAJOS |

Situación jurídica.

| | |
|-----------------|---|
| T. Adquisición: | |
| F. Alta: | |
| S. Patrimonial: | PROPIEDAD |
| S. Actual: | |
| Naturaleza: | SERVICIO PÚBLICO |
| Uso: | EDUCATIVO - LUDOTECA |
| Titular: | AYUNTAMIENTO DE LA ALDEA DE SAN NICOLÁS |
| Título: | SE DESCONOCE EL TÍTULO DE ADQUISICIÓN |

Terreno - Construcción:

| | |
|--------------------------|-------------------------------|
| S. Ocupada: | LUDOTECA 58,00 m ² |
| S. Construida: | 58,00 m ² |
| S. Útil: | 53,82 m ² |
| Año Construcción: | 1972 |
| Año Ult. Rehabilitación: | 2016 |
| Nº Plantas: | 1 local /2 edificio |

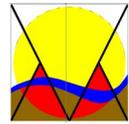
Datos de Registro:

| | |
|---------------------------|---|
| Registro de: | Inventario de bienes del Ayuntamiento |
| Finca, tomo, libro, folio | - |
| Superficie: | 16.400 m ² total |
| Titular: | Ayuntamiento de La Aldea de San Nicolás |

Datos del Catastro:

| | |
|-----------------------|---|
| Oficina Catastral de: | LAS PALMAS |
| Referencia Catastral: | 0414001DS2001S0001PX |
| Superficie: | 12.618 m ² total / 339 m ² edificio / 58 m ² local |



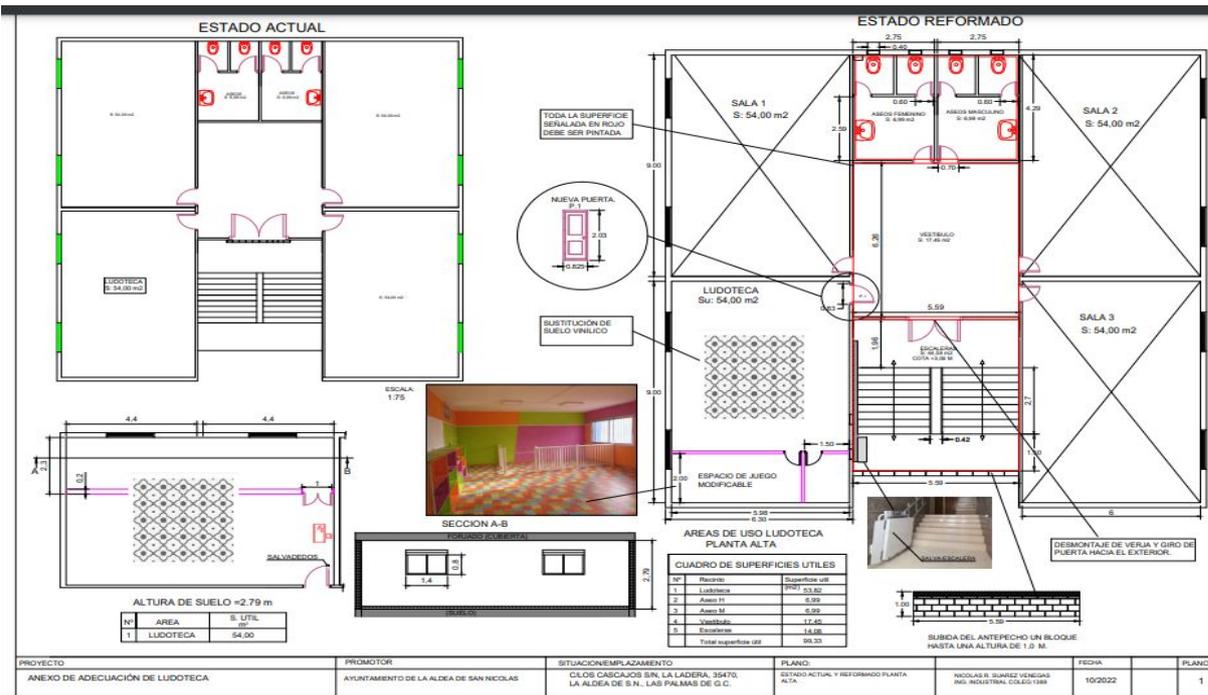


| | |
|-------------------------|---|
| Valor catastral: | 2.519.030,90 € total / 67.677,24 € edificio / 11.578,99 € local |
|-------------------------|---|

SEGUNDO.-

En cuanto al planeamiento municipal en vigor, **Plan General de Ordenación Supletorio de La Aldea de San Nicolás**, aprobado definitivamente por la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias en su sesión de 7 de julio y de 13 de diciembre de 2017, cuyos acuerdos se publicaron en el Anexo del Boletín Oficial de Canarias el miércoles 12 de diciembre de 2017, número 247 de boletín. La Normativa se publicó en el Boletín Oficial de la Provincia de Las Palmas en el Anexo al boletín Número 6, de fecha viernes 12 de enero de 2018, cuya entrada en vigor se produjo transcurridos 15 días hábiles, contados desde el día siguiente de la publicación. en vigor a partir de 5 de febrero de 2018 (En adelante PGO-S/17). la clase y categoría de la zona es: Suelo Urbano Consolidado por la Urbanización (SUCU), con calificación de Sistema General, Deportivo.

Por tanto se encuentra dentro de los Usos Comunitarios indicados en el PGO-S/17 que incluye el Docente y



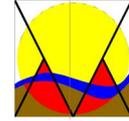
Deportivo y se adecúa a la normativa urbanística de afección y es compatible la actividad de "Ludoteca".

A la vista de los planos y proyecto anejo presentado, se obtienen las siguientes superficies construidas y útiles, de cada espacio:

No obstante, se entrará a valorar la superficie de la ludoteca en concreto dado que el resto de la planta donde se encuentran otras dependencias, también hacen uso de los aseos, escaleras y vestíbulo distribuidor.

| Plantas / Estancias | Superficie útil | Superficie construida | Unidad |
|------------------------|-----------------|-----------------------|----------------------|
| Planta Primera | | | |
| Vestíbulo/distribuidor | 17,45 | | m ² |
| Ludoteca | 53,82 | 58,00 | m ² |
| Escalera | 14,08 | | m ² |
| Aseos M y F | 13,98 | | m ² |
| Total: | 99,33 | 110 | m² |



**TERCERO. -**

Vista la Propuesta de Necesidad e Idoneidad de la Concesión Administrativa de Uso Privativo de un Bien de Dominio Público en Régimen de Concurrencia competitiva para la explotación comercial de la Ludoteca, ubicado en los Cascajos, T.M. de La Aldea de San Nicolás, de fecha 15/09/2022, suscrita por D^a. NAIRA NAVARRO HERNÁNDEZ, Delegación funciones (Decreto n.º 499/2022) de D. YAZMINA LLARENA MENDOZA, Concejala de Bienestar Social, Solidaridad e Igualdad y Régimen Interior de esta Corporación, en relación al inicio de expediente para la Concesión Administrativa de Uso Privativo de un Bien de Dominio Público en Régimen de Concurrencia competitiva para la explotación comercial de la la Ludoteca, ubicado en los Cascajos, T.M. de La Aldea de San Nicolás, expediente 3262/2022, emite la siguiente:

PROPUESTA

Primero.- Declarar la necesidad e idoneidad de la concesión administrativa de uso privativo de un bien de dominio público en régimen de concurrencia para la explotación de Ludoteca, ubicado en el edificio anexo al Polideportivo de Los Cascajos en La Aldea de San Nicolás, "CONCESIÓN ADMINISTRATIVA DE LA EXPLOTACIÓN COMERCIAL DE UNA LUDOTECA". Expediente n.º: 3262/2022.

Segundo.- Iniciar el expediente de contratación de la concesión administrativa de uso privativo de un bien de dominio público en régimen de concurrencia para la explotación de Ludoteca, ubicado en el edificio anexo al Polideportivo de Los Cascajos en La Aldea de San Nicolás, "CONCESIÓN ADMINISTRATIVA DE LA EXPLOTACIÓN COMERCIAL DE UNA LUDOTECA". Expediente n.º: 3262/2022.

Tercero.- Dar traslado del acuerdo adoptado a la Concejalía de Educación, Patrimonio y Contratación de este Ilustre Ayuntamiento, a los efectos oportunos.

CUARTO.-

Visto el acuerdo de la Junta de Gobierno Local, en sesión Ordinaria celebrada el día 15- 09-2022, que adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo, que literalmente señala:

"PROPUESTA

Primero.- Declarar la necesidad e idoneidad de la concesión administrativa de uso privativo de un bien de dominio público en régimen de concurrencia para la explotación de Ludoteca, ubicado en el edificio anexo al Polideportivo de Los Cascajos en La Aldea de San Nicolás, "CONCESIÓN ADMINISTRATIVA DE LA EXPLOTACIÓN COMERCIAL DE UNA LUDOTECA". Expediente n.º: 3262/2022.

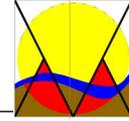
Segundo.- Iniciar el expediente de contratación de la concesión administrativa de uso privativo de un bien de dominio público en régimen de concurrencia para la explotación de Ludoteca, ubicado en el edificio anexo al Polideportivo de Los Cascajos en La Aldea de San Nicolás, "CONCESIÓN ADMINISTRATIVA DE LA EXPLOTACIÓN COMERCIAL DE UNA LUDOTECA". Expediente n.º: 3262/2022.

Tercero.- Dar traslado del acuerdo adoptado a la Concejalía de Educación, Patrimonio y Contratación de este Ilustre Ayuntamiento, a los efectos oportunos."

CONSIDERACIONES.**PRIMERA.- Objeto de valoración**

| | |
|--------------------------------|--|
| Localización: | Zona de los Cascajos, Local de planta alta del centro de diversidad funcional. |
| Referencia Catastral: | 0414001DS2001S0001PX |
| Clase: | Urbano |
| Superficie: | 58,00 m ² |
| Uso: | Educativo |
| Año de Construcción: | 1972, catastral indica 1960. Ortofoto de grafcan año 1972 |
| Cargas o gravámenes: | No constan |
| Destino del bien: | Ludoteca |
| Estado de conservación: | Bueno |
| Otras circunstancias | El edificio cuenta con dos plantas sobre rasante siendo objeto de valoración |



**relevantes:**

un local ubicado en la planta alta.

SEGUNDA.- Descripción del bien.

El inmueble denominado ludoteca, se ubica dentro de la edificación de dos plantas que alberga en planta baja, al centro de diversidad funcional de Los Cascajos, y en la planta alta a la mencionada ludoteca y al club de ajedrez, vestíbulo, aseos y despachos de deportes entre otros. Dicho edificio se encuentra ubicado en la zona de Los Cascajos al norte de la cancha o polideportivo cubierto. De planta cuadrada, la edificación, de 20 x20 m² siendo el local de 6 x 10 m² aproximadamente.

En consecuencia, es objeto de la presente valoración para contrato de explotación, mediante arrendamiento, únicamente la instalación ubicada dentro de la planta alta, la Ludoteca, en el municipio de La Aldea de San Nicolás. Para el ejercicio de la citada actividad de ludoteca, se distribuyen las superficies destinadas al desarrollo de la misma, según plano anteriormente reflejado y que indica 58,00 m².

En la actualidad el local se encuentra buenas condiciones de uso tanto interior como exteriormente, con las instalaciones ejecutadas (en la actualidad se están acometiendo las obras indicadas en el anexo al proyecto redactado por técnico competente D. Nicolás Suárez Venegas ingeniero industrial y con el certificado final de las obras firmada por el redactor del citado proyecto, éstas se entenderán ejecutadas).

A continuación se pasa a describir las instalaciones de las que consta y que en compañía del mencionado anexo al proyecto de ingeniero, una vez acometidas dichas obras, se considera que la instalación cumplirá.

Instalación de abastecimiento

El edificio cuenta con dicha Instalación así como los aseos de planta alta.

Instalación de saneamiento

El edificio cuenta con dicha Instalación así como los aseos de planta alta.

Instalación eléctrica

El local cuenta con dicha Instalación. No obstante se indica en el anexo al proyecto redactado por el ingeniero: "Para garantizar la instalación eléctrica de los nuevos equipos propuestos se establecen nuevas instalaciones según las potencias indicadas por el fabricante, considerando la distribución de estos circuitos en dos cuadros según su ubicación...". Por tanto se deberán ejecutar dichas obras indicadas entre otras.

Instalaciones del Sistema de Ventilación

En el anexo al proyecto del ingeniero se indica: "se propone una climatización que consiste en la instalación de un aire acondicionado adecuado al espacio del local. Las características de los equipos se indican el presupuesto de ejecución material ". Igualmente se deberán ejecutar las mismas.

Aseos

Cuenta en la misma planta con unos aseos los cuales deberán adecuarse a lo indicado en el anexo al proyecto ya citado.

Accesos

Cuenta con acceso peatonal, y con la realización de las plataformas sube escaleras, permitirá su acceso a personas con discapacidad.

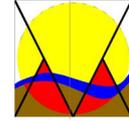
Accesibilidad y Supresión de Barreras Físicas

Tal y como se indica en el proyecto: "La Ludoteca está ubicada en la planta alta del edificio de dos plantas (Edificio Deportivo) cuyo único acceso es través de las escaleras, por lo cual no cumple las condiciones de accesibilidad para personas incapacitadas. La solución más económica propuesta es la instalación de dos plataformas salva-escalera cuyas características técnicas se indican en el presupuesto de ejecución material adjunta a este anexo. De esta forma se complementa la accesibilidad desde la planta baja hasta la planta alta, disponiendo en su entrada de rampa y plataforma salva-escalera con las nuevas plataformas situadas en los siguientes tramos de escalera, hasta el acceso a la Ludoteca. "

Altura Libre

La altura libre en el interior del local es de 2,79 m.





Obra

No se permiten obras, salvo las necesarias para la puesta en funcionamiento de la actividad propuesta, según ordenanzas y normativa sectorial aplicable.

Seguridad Estructural del Edificio

La estructura del edificio en cuestión se encuentra sin daños aparentes, esta formada por pórticos, aparentemente compuestos por pilares, vigas y forjados de hormigón armado en planta baja y alta no se ha podido constatar el estado ni el tipo de cimentación ya que se encuentra oculta, debido al estado de finalización de la edificación. El local, Ludoteca en planta alta, está formado por un solo espacio diáfano de 6*10 m² aproximadamente. El presente informe se realiza a los meros efectos de comprobación de las condiciones mínimas de seguridad estructural, limitándose la inspección de una forma ocular y aparente, de las condiciones mínimas de Estabilidad Estructural aparente, exceptuando vicios ocultos estructurales y cambios posteriores (a la emisión de este informe) o de las características formales del inmueble. Mediante el presente documento, con relación a la edificación descrita, se acredita la adecuada Seguridad Estructural Aparente de la Edificación, según el fin para el que va a estar destinado, siendo en este caso el de local.

Maquinaria

El presente local consta de:

- 1 valla de aluminio lacado de división del espacio.
- 12 (4x3) Estantes de madera varios para dejar mochilas y otras pertenencias.
- 1 pizarra empotrada en la pared de 3 x 1,20 m²

LOS ELEMENTOS E INSTALACIONES COMPLEMENTARIOS DEBERÁN DE SER AUTORIZADOS DEBIENDO CUMPLIR EN TODO MOMENTO CON LA NORMATIVA APLICABLE. EN CASO CONTRARIO SE ENTENDERÁ POR UNA INFRACCIÓN GRAVE PUDIENDO PROMOVERSE EL CIERRE DEL ESTABLECIMIENTO.

TERCERA.- VALORACIÓN

Previo a la valoración de los inmuebles, se fijarán los valores del IPC (INE), tipología constructiva (RD 1020/1993), antigüedad de los inmuebles (DATOS CATASTRALES) y estado de conservación (INSPECCIÓN TÉCNICA), con los siguientes resultados:

Actualización del IPC

INE
Instituto Nacional de Estadística

Productos y Servicios / Cálcul... / ¿Cuánto ha variado el IPC desde...?

Tabla

Cálculo de variaciones del Índice de Precios de Consumo (sistema IPC base 2021)

Variación del Índice General Nacional según el sistema IPC base 2021 desde **Junio de 2016 hasta Junio de 2022**

| Índice | Porcentaje(%) |
|----------|---------------|
| Nacional | 17,7 |

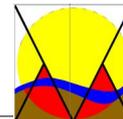
| MBC | M €/m ² | MBC2 | MBC | ACTUALIZACIÓN | MBC ACTUALIZADO |
|---------------|--------------------|------|--------|---------------|-----------------|
| Módulo Básico | 1.000,00 | 0,65 | 650,00 | 17,7 | 765,05 |





INFORME TÉCNICO CÁLCULO DE ARRENDAMIENTO LUDOTECA

ILUSTRE AYUNTAMIENTO DE LA ALDEA DE SAN NICOLÁS. LAS PALMAS



| | | | | | |
|--------------------|---------------|------------|--|--------------------|------------------|
| de la Construcción | EHA/2816/2008 | RD 1020/93 | | INE/base 2016-2022 | €/m ² |
|--------------------|---------------|------------|--|--------------------|------------------|

Tipología constructivas asimiladas

| TIPOLOGÍAS CONSTRUCTIVAS | | | CATEGORÍA | | | | | | | | |
|-------------------------------|--------------------------------|--|-----------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| USO | CLASE | MODALIDAD | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 |
| 8 SANIDAD Y BENEFIENCIA | 8.1. SANITARIOS CON CAMAS | 8.1.1. SANATORIOS Y CLÍNICAS | 3,15 | 2,80 | 2,50 | 2,25 | 2,00 | 1,80 | 1,60 | 1,45 | 1,30 |
| | | 8.1.2. HOSPITALES | 3,05 | 2,70 | 2,40 | 2,15 | 1,90 | 1,70 | 1,50 | 1,35 | 1,20 |
| | 8.2. SANITARIOS VARIOS | 8.2.1. AMBULATORIOS Y CONSULTORIOS | 2,40 | 2,15 | 1,90 | 1,70 | 1,50 | 1,35 | 1,20 | 1,05 | 0,95 |
| | | 8.2.2. BALNEARIOS, CASAS DE BAÑOS | 2,65 | 2,35 | 2,10 | 1,90 | 1,70 | 1,50 | 1,35 | 1,20 | 1,05 |
| | 8.3. BENEFICIOS Y ASISTENCIA | 8.3.1. CON RESIDENCIA (Asilos, Residencia, etc.) | 2,45 | 2,20 | 2,00 | 1,80 | 1,60 | 1,40 | 1,25 | 1,10 | 1,00 |
| | | 8.3.2. SIN RESIDENCIA (Comedores, Clubs, Guarderías, etc.) | 1,95 | 1,75 | 1,55 | 1,40 | 1,25 | 1,10 | 1,00 | 0,90 | 0,80 |
| 9 CULTURALES Y RELIGIOSOS | 9.1. CULTURALES CON RESIDENCIA | 9.1.1. INTERNADOS | 2,40 | 2,15 | 1,90 | 1,70 | 1,50 | 1,35 | 1,20 | 1,05 | 0,95 |
| | | 9.1.2. COLEGIOS MAYORES | 2,60 | 2,35 | 2,10 | 1,90 | 1,70 | 1,50 | 1,35 | 1,20 | 1,05 |
| | 9.2. CULTURALES SIN RESIDENCIA | 9.2.1. FACULTADES, COLEGIOS, ESCUELAS | 1,95 | 1,75 | 1,55 | 1,40 | 1,25 | 1,10 | 1,00 | 0,90 | 0,80 |
| | | 9.2.2. BIBLIOTECAS Y MUSEOS | 2,30 | 2,05 | 1,85 | 1,65 | 1,45 | 1,30 | 1,15 | 1,00 | 0,90 |
| | 9.3. RELIGIOSOS | 9.3.1. CONVENTOS Y CENTROS PARROQUIALES | 1,75 | 1,55 | 1,40 | 1,25 | 1,10 | 1,00 | 0,90 | 0,80 | 0,70 |
| | | 9.3.2. IGLESIAS Y CAPILLAS | 2,90 | 2,60 | 2,30 | 2,00 | 1,80 | 1,60 | 1,40 | 1,20 | 1,05 |

Antigüedad y estado de conservación

| Edificio | Estado de conservación | Antigüedad | Unidad |
|----------------------------------|------------------------|------------|--------|
| Edificio que alberga la ludoteca | Normal (I = 1,00) | 50 (1972) | Años |

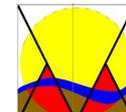
CUARTO. La valoración de los inmuebles, calculadas por el valor de reposición según el Real Decreto 1020/1993, de 25 de junio, por el que se aprueban las Normas Técnicas de Valoración y el Cuadro Marco de Valores del Suelo y de las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana, son las siguientes:

| Espacio | Valoración Obtenida (ver tabla adjunta) | Unidad |
|-----------------------|---|--------|
| Planta Alta. Ludoteca | 24.312,62 | €uros |





INFORME TÉCNICO CÁLCULO DE ARRENDAMIENTO LUDOTECA



ILUSTRE AYUNTAMIENTO DE LA ALDEA DE SAN NICOLÁS, LAS PALMAS

VALORACION DE LAS CONSTRUCCIONES:

Según Real Decreto 1020/1993 partiremos de los datos relativos a la tipología constructiva para obtener los coeficientes siguientes:

1. LUDOTECA EN EDIFICIO DE LOS CASCAJOS

| DATOS | |
|---|---|
| SUPERFICIE: | 58,00 m ² |
| MBC: | 765,05 €/m ² (0,5 x M x Fc = 0,5 x M x 1,20) x ACTUALIZACIÓN IRC |
| USO: | 1 Ludoteca - comercial |
| MODALIDAD: | 4,1,1 Cuadro de coeficientes del valor de las construcciones |
| COEFICIENTE Cc: | 1,50 Cuadro de coeficientes del valor de las construcciones |
| CATEGORIA: | 0,00 Cuadro de coeficientes del valor de las construcciones |
| ANTIGUEDAD: | 50,00 años |
| CONSERVACION: | Normal |
| COEFICIENTES CORRECTORES (NORMA 13) | |
| COEFICIENTE H: | ANTIGUEDAD DE LA CONSTRUCCION |
| $H = (1 - 1,5(d/u, c, 100))^t$ | |
| | 0,365 |
| t = años completos transcurridos desde su construcción | 50,00 |
| d = (1 - (t-35/350)) | 0,96 |
| u = uso predominante del edificio: | 0,90 |
| Uso 1º: Residencial, oficinas y edificio singulares | 1,00 |
| Uso 2º: Industrial, comercial, deportivo, ocio, hostelería, turístico, sanitario, cultural, religioso | 0,90 |
| Uso 3º: Fábricas y espectáculos (incluso deportivos) | 0,80 |
| c = Calidad constructiva según categorías | 0,80 |
| Categorías 1 y 2: | 1,20 |
| Categorías 3,4,5 y 6: | 1,00 |
| Categorías 7,8 y 9: | 0,80 |
| COEFICIENTE I: | ESTADO DE CONSERVACION |
| | 1,00 |
| | 0,85 |
| | 0,50 |
| | 0,00 |
| CÁLCULO | |
| $V_m = V_c \times 1,4^* =$ | $S \times MBC \times C_c \times H \times I = 24.312,62 \text{ €}$ |

QUINTO. Para el cálculo el arrendamiento mensual, además, se han investigado los arrendamientos de otras instalaciones municipales, para establecer un baremo que homogenice y justifique, la fijación de un arrendamiento en estas instalaciones.

En este sentido, se cuenta con los siguientes datos sobre instalaciones municipales arrendadas:

Bar El Chozo: 430 €/mes; Superficie construida 56,36m²; Superficie de terraza exterior 54,38m².

Bar Plaza Nueva: 472 €/mes; Superficie construida 38,18m² (sin contabilizar aseos públicos); Superficie de terraza exterior 109,00m².

Bar Plaza-Parque El Albercón: 204 €/mes; Superficie construida 47,55m² (sin terraza).

Partiendo de estos datos, el único módulo fijado por ordenanza que es el de las terrazas (Mt=2,20€/m² terraza/mes), un coeficiente de zona (Cz) o ámbito municipal (área residencial, turística y el casco), se obtiene un módulo de 5,05€/m² construido (Me).

| Instalación | Sup. Edificada | Me | €/Edificación | Sup. de terraza | Mt | €/terrazalmes | €/terrazalaño | Zona | Cz | Total | |
|------------------------|----------------|------|---------------|-----------------|------|---------------|---------------|----------------|------|--------|-------|
| Plaza Nueva Anfiteatro | 38,18 | 5,05 | 192,81 | 109,00 | 2,20 | 239,80 | 2.883,05 | El Casco | 1,00 | 432,61 | €/mes |
| El Chozo | 56,36 | 5,05 | 284,62 | 54,38 | 2,20 | 119,64 | 1.438,35 | Z. Turística | 1,25 | 475,41 | €/mes |
| Plaza Parque Albercón | 47,55 | 5,05 | 240,13 | 48,96 | 2,20 | 0,00 | 0,00 | Z. Residencial | 0,85 | 204,11 | €/mes |

En la fórmula para obtener el arrendamiento, el coeficiente de zona Cz, sólo se aplica a la superficie construida, puesto que al módulo de terraza Mz ya está fijado por la ordenanza, y por tanto sería irregular aplicárselo. Por tanto con esta metodología el arrendamiento se puede obtener de la siguiente manera:

$$\text{Total Arrendamiento} = (\text{superficie edificada} \times \text{Me} \times \text{Cz}) + (\text{Superficie de terraza} \times \text{Mt})$$

Me= 5,05.

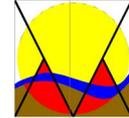
Cz= 1,00 El Casco, zona comercial o administrativa del municipio / 0,85 ámbito urbano residencial, barrios periféricos / 1,25 en ámbito turístico.





INFORME TÉCNICO CÁLCULO DE ARRENDAMIENTO LUDOTECA

ILUSTRE AYUNTAMIENTO DE LA ALDEA DE SAN NICOLÁS, LAS PALMAS



Mt= 2,20 (ordenanza municipal).

Cu= Coeficiente de Uso o Actividad

Table with 2 columns: Actividad Clasificada and Coeficiente. Rows include Actividad Clasificada (1.00), Actividad Inocua (1.00), Actividad Educativa (0.90), Actividad Social (0.80), Actividad Sanitaria (0.70), Residencial (viviendas con algún grado de protección) (0.50), Residencial equipamiento alojativo, albergues o acampada (0.70), Espacios abiertos públicos sin actividad (0.00), Espacios abiertos con actividad (terrazas) (1.00), ONG, asociación sin ánimo de lucro (0.00).

Ca= Coeficiente de antigüedad

Table with 2 columns: Obra nueva o inmueble reformado (1.00), > 10 años (0.95), > 20 años (0.90), > 30 años (0.85), > 40 años (0.80).

Ce= Coeficiente del estado actual

Table with 2 columns: Bueno (1.00), Regular (necesita obras de escasa consideración) (0.85), Malo (necesita obras a considerar) (0.70), Sótanos o almacenes (0.50).

Ch= Coeficiente por limitación de horario

Table with 2 columns: Sin limitación (1.00), Limitación en horario de mañana o tarde (0.95), Limitación en horario nocturno (0.95).

Coe= Coeficiente por obligaciones de mantenimiento de espacios públicos abiertos

Table with 2 columns: Sin mantenimiento (1.00), Mantenimiento de espacios libres anexos (plaza dura) (0.95), Mantenimiento de espacios libres anexos (z. ajardinadas) (0.90), Mantenimiento de zonas de aparcamientos (0.95), Apertura y cierre de espacios públicos acotados (0.95).

Coi= Coeficiente por obligaciones de mantenimiento de otras instalaciones/limpieza/apertura y cierre de e.p.

Table with 2 columns: Sin mantenimiento (1.00), Mantenimiento de otros inmuebles o instalaciones (0.95), Mantenimiento de inmueble catalogado o con valores E/A (0.80), Apertura y cierre de inmuebles y espacios públicos (0.95).

SEXTO. Aplicando los criterios y coeficientes obtenidos en el apartado anterior se obtienen los arrendamientos del inmueble considerado en este informe, como si se trataran de plantas independientes, y acotándolo exclusivamente al local de ludoteca, se obtiene:

USO EXCLUSIVO DEL LOCAL, EDIFICIO, CONSTRUCCION O INSTALACION CON O SIN TERRAZA o ESPACIOS ABIERTOS PUBLICOS

Table with columns: Const., Edificio o Instalación, Sup. construida, Me, E (Edificación), Sup. de terrazas, IK, E (terrazas), E (terrazas), Zona, C2, Cu, Ca, Ce, Ch, Co1, Co2, Co3, Co4, Co5, Co6, Co7, Co8, Co9, Co10, Total, Inmueble, Espacios. Rows include various zones like Z. Residencial Casco and Z. Residencial Periferia.

SÉPTIMO.

Por tanto, podemos indicar:

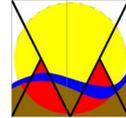
- 1.- Que la valoración de la ludoteca se establece en (ver apartado cuarto) en un total de 24.312,62 €. De conformidad con el artículo 92 del Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, el usuario habrá de satisfacer un precio o canon no inferior al 6 % del valor en venta de los bienes. Es decir, 24312,62 / 12 * 0,06 = 121.56 euros/mes.
2.- Que según los arrendamientos de locales establecidos en el apartado sexto con los coeficientes correctores indicados en apartado quinto, se obtiene un valor total de 160,83 €/mes.





INFORME TÉCNICO CÁLCULO DE ARRENDAMIENTO LUDOTECA

ILUSTRE AYUNTAMIENTO DE LA ALDEA DE SAN NICOLÁS. LAS PALMAS



CONCLUSIÓN. El arrendamiento mensual del inmueble descrito y valorado en el presente informe técnico (la ludoteca), una vez finalicen las obras del anexo al proyecto de adecuación de actividad de LUDOTECA es de **ciento sesenta con ochenta y tres euros/mes (160,83 €/mes).**

Por ello se da traslado al Concejal de Urbanismo de este informe para conocimiento y estimación del mismo.

Contiene la opinión del firmante desde el punto de vista de la estricta técnica urbanística, y de acuerdo con la información disponible, con arreglo a su leal saber y entender, opinión que gustosamente somete a cualquier otra mejor fundada, quedando a salvaguardia, en cualquier caso, del pronunciamiento a que haya lugar, tanto por los servicios de esta administración como de otras.

En La Aldea de San Nicolás a 05 de diciembre de 2022.

El técnico

